Commune d'

Ecrosnes

Eure-et-Loir

rue de la Mairie - 28230 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 5 décembre 2008
- Arrêt du projet le 15 mars 2013
- Dossier soumis à enquête publique du 26 août au 27 septembre 2013
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 17 décembre 2013

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune d'Ecrosnes
Le Maire,

P H A S E :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Sommaire

1. Préalable.

2. Maîtriser le développement.

3. Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social.

4. Conforter le tissu économique à l'échelle locale.

5. Garantir la qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable de la commune.

6. Assurer la mobilité au sein du territoire.

7. Affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics et des communications numériques

8. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

9. Carte des orientations générales du PADD : le territoire communal.

10. Carte des orientations générales du PADD : le bourg

11. Carte des orientations générales du PADD : Giroudet

12. Carte des orientations générales du PADD : Jonvilliers

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :
- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,

-la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en terme de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) d'Ecrosnes consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2. Maîtriser le développement

LE CONTEXTE

En 2011, la commune d'Ecrosnes compte 861 habitants, contre 742 habitants en 1999, soit une croissance de +16%. Cette croissance correspond à une augmentation de la population de 10 habitants par an, soit un taux de croissance moyen annuel de +1.2%.

Ainsi, au regard de l'évolution démographique, c'est une **croissance démographique similaire** que souhaite la municipalité d'Ecrosnes pour ces dix prochaines années.

Ce développement urbain doit prendre corps à la fois par l'aménagement de nouveaux quartiers mais également par la requalification de l'habitat existant et le renouvellement de l'espace déjà bâti.
Les nouveaux aménagements se feront en cohérence avec les espaces bâtis existants, par le biais d'opérations de taille raisonnable, permettant une bonne intégration de la nouvelle population. L'habitat sera essentiellement individuel qu'il soit en accession ou non.

L'ensemble des dispositions prises doit préserver le cadre de vie des résidants et des futurs habitants, mais aussi l'identité rurale qui caractérise Ecrosnes.

ORIENTATIONS :

➔ Privilégier la construction dans le bourg plutôt que dans les hameaux
➔ Maîtriser le développement urbain par le biais de secteurs ouverts à l'urbanisation
➔ Optimiser l'occupation des secteurs bâtis (bourg et hameaux) par le comblement des espaces « en creux »

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Ouvrir à court et moyen termes des secteurs destinés à la construction de logements : afin de poursuivre sa croissance démographique, la municipalité cherche à favoriser des aménagements destinés à l'habitat par l'avènement d'un secteur dédié essentiellement à l'habitat. Les terrains sis entre la rue de la Mairie et le chemin rural des Marronniers pourraient être à **court terme** un secteur d'extension. Déjà inscrits, pour partie, en zone « à urbaniser » au POS, ces terrains renforceraient les relations entre les lotissements construits durant ces dernières décennies (la Croix de Bois, le Fief, l'impasse des Néfliers) et le centre-bourg.
A long terme, les terrains, situés dans la continuité du précédent secteur, pourraient compléter cette offre de logements.

B. Optimiser l'occupation des espaces en creux pour éviter toute forme d'étalement des secteurs bâtis : la municipalité d'Ecrosnes souhaite faire évoluer la commune sans pour autant porter atteinte à la qualité du site. Exception faite des extensions préalablement cités, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tend à contenir toute forme de développement des secteurs bâtis afin de préserver l'intégrité du plateau agricole et de la vallée de l'Ocre. Ainsi, la municipalité cherche à optimiser l'occupation du bâti dans les espaces dits « en creux ». Ainsi à titre d'exemples, peuvent être considérés comme tels, le secteur situé le long du chemin de la vallée dans le centre-bourg et quelques terrains dans le hameau de Jonvilliers.

C. Conforter le développement des écarts : il existe quelques écarts bâtis sur le territoire communal (la Ferme de Chagny, la Chaudière et quelques constructions dans la vallée d'Ocre en direction de Gallardon) sur lesquels seules seront autorisées les extensions des constructions existantes à la condition que ces dernières soient mesurées.

D. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie : la commune cherche à asseoir l'ensemble des secteurs à urbaniser dans une démarche de développement durable. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3. Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social

LE CONTEXTE

La logique d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autant sur la ville existante que sur les quartiers futurs. La municipalité cherche à faire évoluer le tissu urbain déjà bâti. Cette logique ne tend pas à faire table rase de l'existant, mais plutôt à faire évoluer en douceur certains quartiers anciens.

La volonté exprimée porte donc sur un développement articulé entre la croissance des nouvelles zones à bâtir et le renouvellement des secteurs déjà lotis. Pour atteindre cet objectif, la mixité des utilisations du sol sera favorisée aux fins de permettre l'installation à la fois de nouvelles formes d'habitat et de services de proximité.

En vue d'assurer une cohérence avec le bâti existant, les zones destinées à recevoir de nouveaux logements seront principalement sous forme de logement individuel.

ORIENTATIONS :

➔ Faire des choix pertinents quant aux secteurs à urbaniser.
➔ Développer les zones bâties de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités…).
➔ Diversifier l'offre immobilière sur le marché.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Tout aménagement de l'espace donnant lieu à la création de logements en zone urbaine existante ou à venir devra répondre à une offre :

A. **variée** : logement individuel indépendant, individuel semi-groupé,
B. **équilibrée** : locative ou d'accession à la propriété
C. **plurielle** : sans distinction de l'origine sociale ou de l'âge.

4. Conforter le tissu économique à l'échelle locale

LE CONTEXTE

Sur le plan économique, la commune d'Ecrosnes se caractérise par son orientation agricole. Outre l'activité agricole, il existe un tissu économique composé de quelques entreprises de petites tailles dans des domaines variés tels que la construction, le commerce et les services. Cependant, l'essentiel de la population active exerce sur les pôles d'emplois franciliens et euréliens. Ce contexte économique confère à la commune un statut résidentiel. Ainsi, la municipalité cherche à maintenir et à favoriser une politique de développement local.

ORIENTATIONS :

➔ Garantir la fonction économique des territoires ruraux et assurer des conditions économiques rentables et durables aux exploitations agricoles
➔ Assurer la pérennité des services et des activités de proximité

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Préserver l'activité agricole : L'activité agricole constitue une composante essentielle de l'activité communale et révèle son identité.
Afin d'assurer sa pérennité, la municipalité veut protéger les secteurs de la commune présentant des valeurs agronomiques, écologiques et économiques avérées.
Ainsi, l'outil agricole restera réservé à l'activité agricole et strictement protégées de toute autre forme d'activité.
Conscient de l'évolution du monde agricole, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose un possible changement de destination de certains bâtiments agricoles. Ainsi certains bâtiments de l'exploitation agricole sise rue de la Mairie, pourraient à terme changer de destination pour éviter toute forme de délaissement.
Enfin, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme soutiendront la diversification des activités agricoles (gîtes, vente à la ferme…).

B. Favoriser le développement local : Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités commerciales et artisanales de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

C. Développer le tourisme : La proximité géographique de la forêt de Rambouillet et des châteaux de Saint-Symphorien le Château et de Maintenon associée aux activités de plein-air existantes (randonnées, pêche, équitation) sont autant d'atouts pour renforcer l'attractivité touristique. Dans ce sens, les actions attendues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme tendront à faciliter le développement touristique de la commune.

5. Garantir la qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable de la commune

LE CONTEXTE

Ecrosnes se distingue par la fragilité de son territoire. Cette fragilité se définit par la situation de la commune entre les franges franciliennes et la vallée de l'Eure soumises à une pression foncière croissante.

Ainsi, les éléments du patrimoine naturel et la configuration du tissu bâti sont autant de points que la municipalité cherche à protéger. Dans ce sens, des mesures seront prise pour permettre la gestion durable du territoire.

ORIENTATIONS :

➔ Maintenir la qualité de vie à travers la valorisation du grand paysage et la préservation des caractéristiques patrimoniales.
➔ Protéger le milieu naturel dans une logique de préservation de la biodiversité.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Valoriser les espaces naturels et préserver la biodiversité. Participant à la qualité paysagère, la vallée de l'Ocre garantit la qualité environnementale de la commune. Des mesures de protection des espaces naturels existent (Zones Naturelles d'Intérêts Floristique et Faunistique) et affirment la préservation de des véritables corridors écologiques, et ce, au-delà même des limites communales. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conforte ces dispositions et garantit la conservation de cette trame « verte » en empêchant toute forme d'aménagement préjudiciable sur cet espace fragile.

B. Inciter au maintien et au renforcement des espaces plantés dans les parcelles privatives et publiques : l'aménagement paysager des espaces libres privés (espaces communs des ensembles collectifs, jardins des quartiers pavillonnaires) participe également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie.
Ecrosnes souhaite donc limiter la constructibilité de ces espaces afin de mettre en avant, d'une part, leur fonction de jardin et d'autre part leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

C. Mettre en valeur les perspectives sur la vallée : les perspectives sur la vallée doivent être considérées comme une plus value locale. En effet, de par sa discrétion la vallée d'Ocre n'a pas bénéficié jusqu'à présent de mesures visant à la mettre en valeur. L'identification de cônes de vue sur cette unité paysagère permettra aux Ecrosniens de s'approprier l'entièreté du paysage local.

D. Préserver le paysage-patrimoine : le traitement des interfaces entre le milieu bâti et le plateau agricole, notamment au niveau des secteurs promus à l'urbanisation est une mesure identifiée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, le paysagement, par la mise en place de haies, garantira l'insertion paysagère des futures zones à urbaniser.

E. Protéger le patrimoine bâti : Le patrimoine bâti confère à Ecrosnes son identité rurale. Dans ce sens il est proposé d'identifier le patrimoine d'intérêt pour le protéger, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis cohérents ou d'éléments architecturaux de qualité remarquables (corps de fermes, église, murs…). De plus, il est attendu que les secteurs susceptibles d'être urbanisés s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur…).

6. Assurer la mobilité au sein du territoire

LE CONTEXTE

La mobilité est une composante essentielle du dynamisme d'Ecrosnes. Le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture, notamment dans les déplacements domicile / travail. Néanmoins, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Ecrosnes cherche à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Les orientations préconisées intègrent donc la démarche volontaire d'améliorer les déplacements à l'échelle de la commune.
Par ailleurs, le Plan de mise en Accessibilité de la voirie et des Espaces publics (PAVE) s'intéresse à l'ensemble des usagers-citoyens confrontés à des difficultés pour accéder à la ville et à ses différentes activités, pour des raisons d'ordre physique, géographique ou social. Dès qu'il sera validé, le PAVE précisera les conditions et délais de réalisation des équipements et aménagements prévus.

ORIENTATIONS :

➔ Multiplier et diversifier les possibilités de déplacements
➔ Sécuriser les déplacements à l'échelle du territoire

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Améliorer les principes de circulation pour une meilleure liaison entre les quartiers : au sein de la commune, de nouvelles voies seront créées afin de mailler de voies résidentielles l'ensemble du territoire. Cette volonté répondra à la logique de développement de la commune (nouveaux quartiers, renforcement et création des nouveaux équipements…).

B. Engager une réflexion sur un principe de contournement pour les engins agricoles : l'omniprésence de l'activité agricole amène indubitablement un trafic d'engins agricoles sur le domaine public. Le partage de la voirie entre les véhicules individuels et les outils nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole peut générer des conflits d'usage. Dès lors, un principe de contournement pourrait ceinturer l'espace aggloméré du centre-bourg et du hameau d'Ecrignolles améliorant par la même la circulation au sein de la trame bâtie.

C. Maintenir et développer les cheminements piétonniers. Dans sa logique de desserte interne à la commune, Ecrosnes cherche à maintenir et à développer les itinéraires et les liaisons piétons. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables préconise entre-autres le renforcement des possibilités de circulations piétonnes en direction des équipements publics et vers la vallée d'Ocre.

7. Affirmer la politique de développement des équipements, des espaces publics et des communications numériques

LE CONTEXTE

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Ecrosnes dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel ou sportif. Néanmoins, pour accompagner l'évolution des modes de vie et la revitalisation de son centre, mais aussi pour répondre aux besoins de la population, il convient de compléter cette offre. Ainsi, les élus souhaitent mener une politique volontariste pour la création et le renforcement des équipements collectifs au sein du bourg.

ORIENTATIONS :

➔ Renforcer les équipements existants,
➔ Offrir de nouvelles prestations de services.
➔ Requalifier certains espaces publics.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. Centralité: la notion de centralité exercée par la présence des équipements publics (mairie - école, église, salle polyvalente) est à conforter. La municipalité cherche ainsi à dynamiser la vie locale par le confortement de certains équipements collectifs et l'aménagement des espaces publics.

B. Réaliser de nouveaux équipements : dans une logique de développement démographique, la municipalité cherche à diversifier l'offre d'équipements sur la commune.

C. Communications numériques :

a. Privilégier l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré où se concentre la couverture par le haut débit et le hub de raccordement des abonnés pour offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques.
b. Autoriser l'installation de dispositifs techniques, tels que les antennes relais, pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

8. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

CONTEXTE

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

ORIENTATIONS :

➔ Limiter la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.

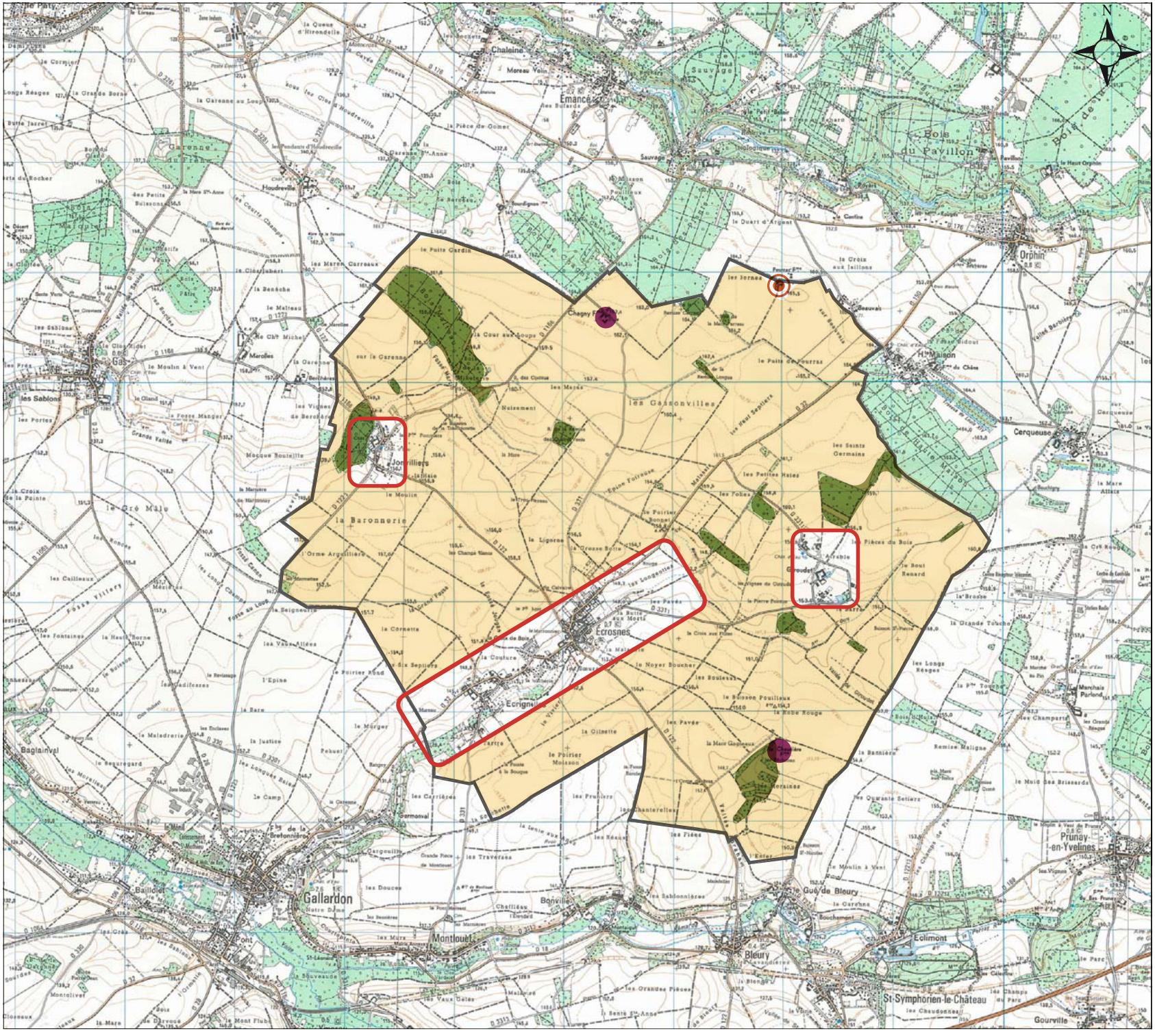
ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

A. **Limiter le mitage et la consommation d'espace :** les espaces urbanisés et urbanisables sont clairement définis en fonction des besoins de la collectivité. Les zones à urbaniser sont limitées aux secteurs les moins fragiles du point de vue paysager et environnemental. De la sorte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite donc toute consommation superflue d'espaces agricoles et préserve ces derniers.

B. **Favoriser la diversification des formes urbaines** pour lutter contre la consommation foncière induite par le développement de logements individuels de ces dernières décennies.

C. **Tendre à une densité bâtie moyenne de 14 logements à l'hectare** durant la durée du PLU.

PLU d'Ecrosnes - Projet d'Aménagement et de Développement Durables - orientations générales



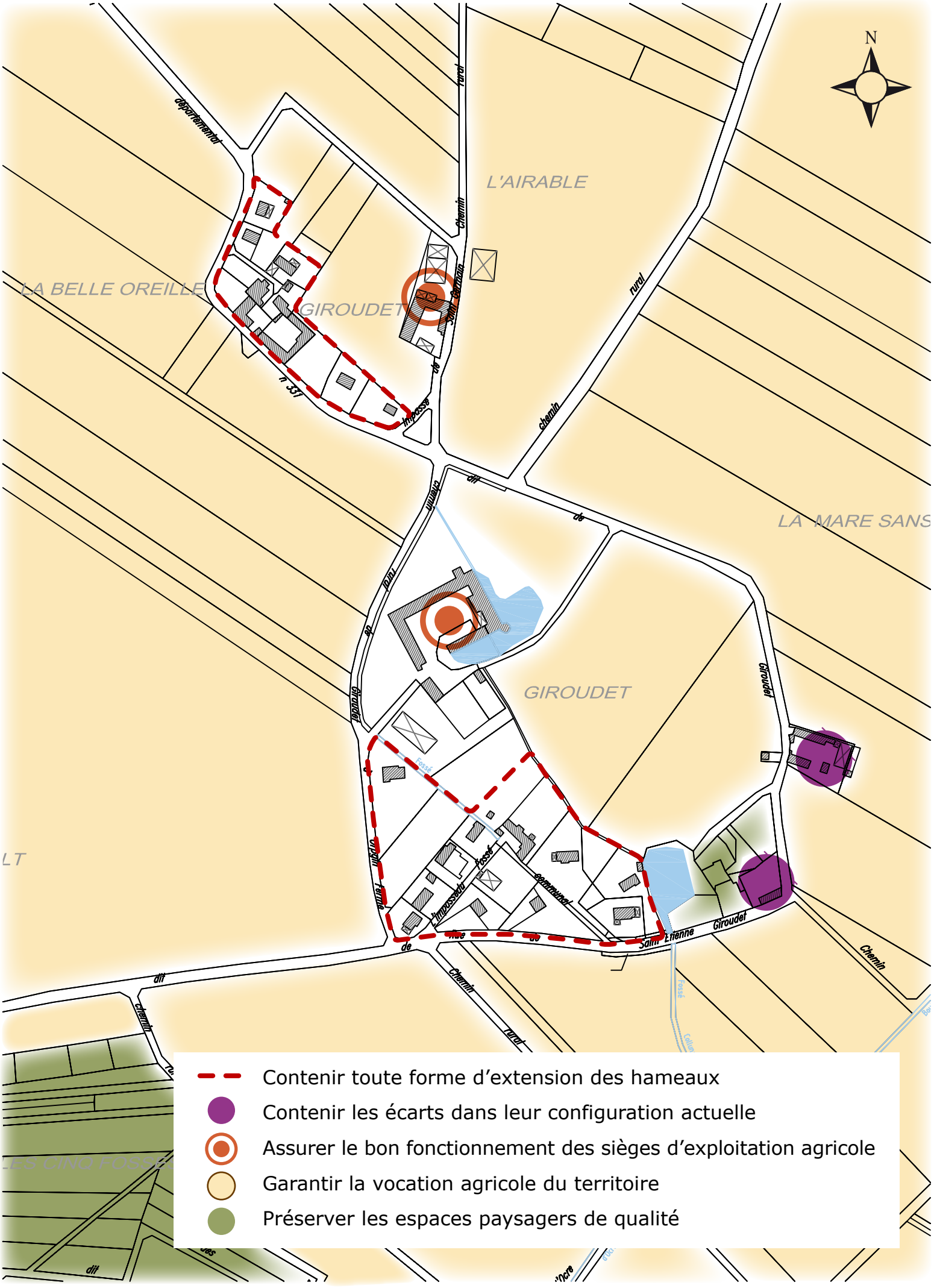
- Bourg,Ecrignolles, Jonvilliers, Girou-det : voir plans de détails
- Contenir les écarts dans leur configuration actuelle
- Assurer le bon fonctionnement du siège d'exploitation agricole
- Garantir la vocation agricole du territoire
- Préserver les massifs boisés

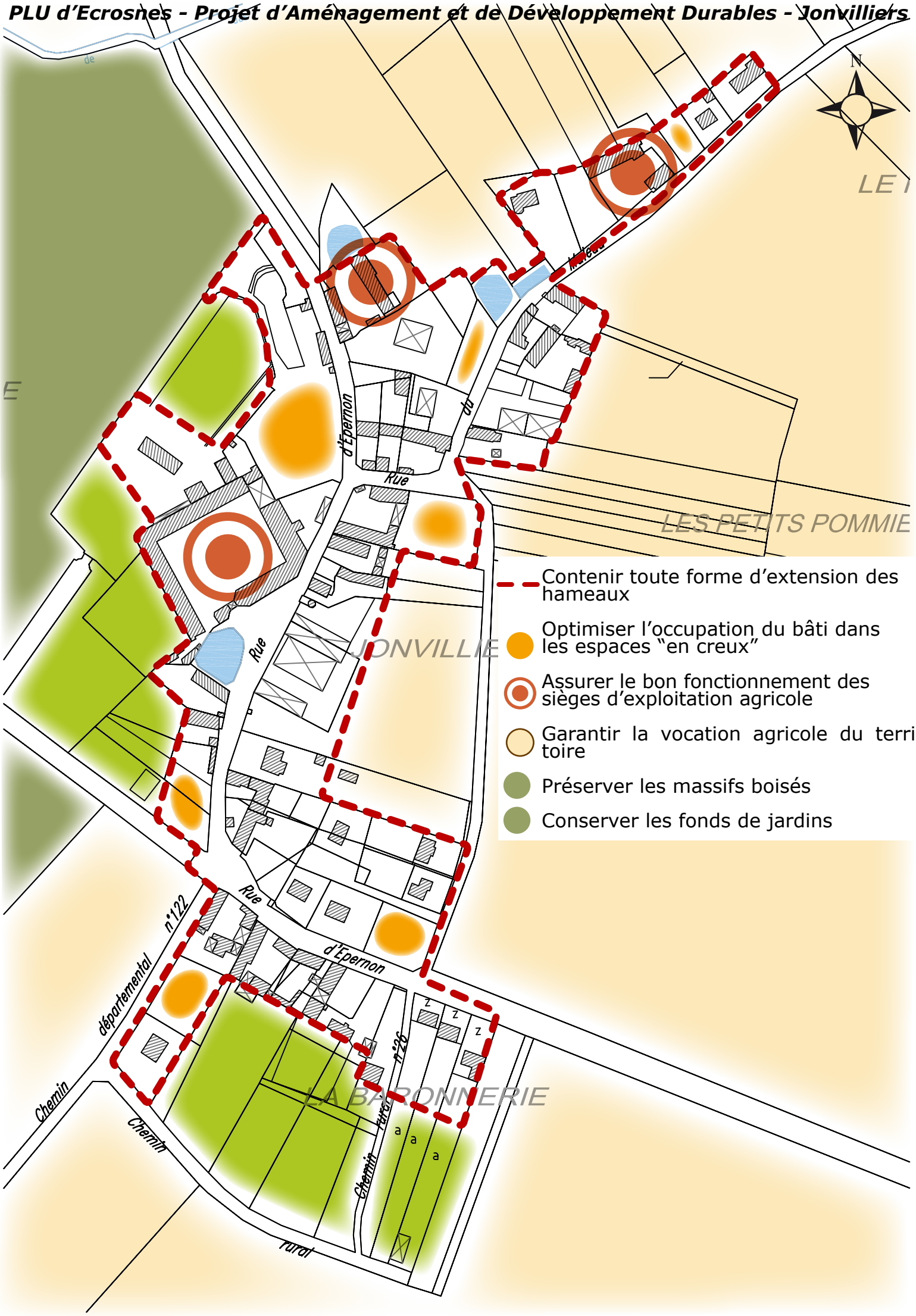
- Contenir toute forme de développement des secteurs bâtis en direction du plateau agricole et de la vallée
- Développer l'offre de logements à court terme selon les principes de mixités urbaines et sociales
- Développer l'offre de logements à long terme selon les principes de mixités urbaines et sociales
- Optimiser l'occupation du bâti dans les espaces "en creux"
- Permettre la mutation de certains bâtiments agricoles
- Contenir les écarts dans leur configuration actuelle
- Définir des principes de circulations pour renforcer les relations entre le centre-bourg et les secteurs périphériques
- Fédérer une centralité à partir des équipements publics existants et à venir
- Conforter les équipements publics existants
- Affirmer le développement de circulations douces en relation avec la vallée et les équipements publics
- Assurer le bon fonctionnement des sièges d'exploitation agricole
- Engager une réflexion sur un principe de contournement pour les engins agricoles
- Garantir la vocation agricole du territoire
- Préserver l'intégrité du corridor écologique (vallée et zones humides
- Conserver les fonds de jardins
- Maintenir les perspectives visuelles et les relations sur la vallée

N

0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

PLU d'Ecrosnes - Projet d'Aménagement et de Développement Durables


N
L'AIRABLE
LA BELLE OREILLE
GIROUDET
LA MARE SANS
GIROUDET
Contenir toute forme d'extension des hameaux
Contenir les écarts dans leur configuration actuelle
Assurer le bon fonctionnement des sièges d'exploitation agricole
Garantir la vocation agricole du territoire
Préserver les espaces paysagers de qualité


N
LE
E
LES PETITS POMMIE
JONVILLIE
LA BARONNERIE
Rue d'Epernon
Rue
Rue
Rue
Chemin départemental n°122
Chemin rural n°26
Chemin
Chemin rural
Contenir toute forme d'extension des hameaux
Optimiser l'occupation du bâti dans les espaces "en creux"
Assurer le bon fonctionnement des sièges d'exploitation agricole
Garantir la vocation agricole du territoire
Préserver les massifs boisés
Conserver les fonds de jardins